
Datum: 24.10.2016
Gericht: Amtsgericht Münster
Spruchkörper: Amtsgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 6 C 2745/16
ECLI: ECLI:DE:AGMS:2016:1024.6C2745.16.00

Tenor:

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Münster vom 13.06.2016, Aktenzeichen: 60 C 1242/16 wird aufgehoben und die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits. Die durch die Säumnis veranlassten Kosten trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn der jeweilige Vollstreckungsgläubiger nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

- Der Kläger begehrt von der Beklagten Rückzahlung einer von ihm an die Klägerin gezahlten Provision. 1
- Die Beklagte vermittelte dem Kläger im Jahr 2013 eine Wohnung in der D in Münster. Der Kläger hatte mit der Beklagten eine Provision in Höhe von zwei Monatsmieten, also von insgesamt 761,60 EUR, vereinbart. Der Kläger zahlte diesen Betrag am 25.08.2013 an die Beklagte. 2
- Der Mietvertrag kam zwischen dem Kläger und dem Vermieter am 26.08.2013 zustande, wobei die E bei Mietvertragsabschluss stellvertretend für den Vermieter tätig wurde. Die E wurde mit Vertrag vom 25.06.2012 zum 01.08.2013 für drei Jahre zum Verwalter für die WEG D in Münster bestellt. Hinsichtlich der näheren Einzelheiten wird auf den Verwaltervertrag 3
- 4

verwiesen (Anlage 6 des Schriftsatzes der Beklagten vom 21.06.2016, Bl. 23r ff. d. A.).

Darüber hinaus erstellte die E die Nebenkostenabrechnung für das Rumpfsjahr 2013. Diese wurde von der E an die Vermieter übergeben, welche die Nebenkostenabrechnungen ihrerseits an die Mieter weiterleiteten. 5

Alleiniger Gesellschaft der Beklagten ist Herr H. Dieser ist auch Geschäftsführer der Beklagten. Gesellschafter der E ist die N GmbH, deren alleiniger Gesellschafter ebenfalls Herr H ist. 6

Im Jahr 2013 rief die Mutter des Klägers die Beklagte wegen einiger Mängel an. Es wurde dann konkret Frau Q angeschrieben. Im Einzelnen wurden Mängel an der Fensterscheibe, an der Außenfensterbank, an einem Eckpfosten zwischen dem kleinen Fenster und der Balkontür sowie Mängel im Badezimmer angezeigt. Im Hinblick auf die weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage K 11 des Schriftsatzes des Klägers vom 21.07.2016 (Bl. 69 d. A.) verwiesen. 7

Mit anwaltlichem Schreiben vom 03.03.2016 forderte der Kläger die Beklagte zur Rückzahlung der Provision auf. Die Beklagte lehnte mit Schreiben vom 11.05.2015 eine Zahlung in Höhe von 761,60 EUR ab. 8

Der Kläger behauptet, dass Mängel im Badezimmer gegenüber einer Mitarbeiterin der E und zwar Frau Q gerügt worden seien. Diese Mitarbeiterin sei ständige Ansprechpartnerin bezüglich des Mietvertrages gewesen. Er ist der Ansicht, die E sei als Verwalterin des Sondereigentums tätig geworden. Darüber hinaus liege eine Verflechtung mit der Beklagten vor. 9

Ursprünglich hat der Kläger beantragt, 1. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 761,60 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.03.2016 zu zahlen, 2. die Beklagte zu verurteilen, den Kläger von vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren der Rechtsanwälte L und Kollegen in Höhe von 147,56 EUR freizustellen. 10

Im schriftlichen Vorverfahren hat das Amtsgericht Münster am 13.06.2016 ein Versäumnisurteil nach Antrag verkündet, das der Beklagten am 17.06.2016 und dem Kläger am 20.06.2016 zugestellt worden ist. Die Beklagte hat gegen das Versäumnisurteil mit Schriftsatz vom 21.06.2016, beim Gericht eingegangen am 23.06.2016, Einspruch eingelegt. 11

Der Kläger beantragt nunmehr, 12

das Versäumnisurteil vom 13.06.2016 aufrechtzuerhalten. 13

Die Beklagte beantragt, 14

das Versäumnisurteil vom 13.06.2016 wird aufzuheben. 15

Die Beklagte behauptet, nicht ein Mitarbeiter der E, sondern zwei Angestellte der WEG und zwar Herr T und Frau M seien Ansprechpartner für die Mieter gewesen, insbesondere im Hinblick auf Mängel. 16

Entscheidungsgründe: 17

Die zulässige Klage ist unbegründet. 18

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 761,60 EUR zu. Ein solcher Anspruch ergibt sich nicht aus der einzig in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage des § 812 Abs. 1, Satz 1, Alternative 1 BGB. Es liegt ein Rechtsgrund i.S.v. § 812 Abs. 1, Satz 1, Alternative 1 BGB vor. Ein solcher besteht in dem zwischen den Parteien geschlossenen Maklervertrag gem. § 652 BGB.	19
Die Voraussetzungen, die § 652 BGB an die Entstehung des Lohnanspruchs stellt, liegen vor.	20
Der von der Beklagten vermittelte Vertrag ist mit einem Dritten zustande gekommen. Unstreitig ist die E hier stellvertretend für den Vermieter der Wohnung tätig geworden.	21
Die Beklagte hat ihren Lohnanspruch auch nicht gem. § 654 BGB verwirkt. Danach ist der Anspruch auf den Maklerlohn ausgeschlossen, wenn der Makler dem Inhalt des Vertrages zuwider auch für den anderen Teil tätig gewesen ist. Dass die Beklagte als Makler auch für den Vermieter tätig geworden ist, ist vorliegend jedoch von dem Kläger nicht behauptet worden.	22
Des Weiteren liegt kein Verstoß gegen § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz vor.	23
Nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 Wohnungsvermittlungsgesetz steht dem Wohnungsvermittler ein Anspruch auf Entgelt dann nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume geschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person ist, an der der Wohnungsvermittler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Dasselbe gilt gem. § 2 Abs. 2 Satz 2 Wohnungsvermittlungsgesetz, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.	24
Danach müsste die E im vorliegenden Fall als Verwalterin des Sondereigentums tätig geworden sein. Denn Verwalter i.S.v. § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz ist ausschließlich der Verwalter von Sondereigentum. Die E ist hingegen weder rechtlich noch faktisch als Verwalterin des Sondereigentums einzuordnen.	25
Zunächst ist sie ausweislich des Verwaltervertrages vom 25.06.2012 lediglich als Verwalterin des Wohnungseigentums bestellt worden.	26
Vorliegend hat die E aber auch keine faktische Verwalterstellung inne. Für eine faktische Verwaltungstätigkeit ist zu fordern, dass Tätigkeit eine echte Repräsentation des Vermieters gegenüber dem Mieter umfasst. Der Verwalter muss ordnend und verwaltend tätig sein und dem Eigentümer die Sorge und die Obhut für das Objekt ganz oder teilweise abnehmen. Die Vertretung des Vermieters beim Abschluss des Mietvertrages macht den Vertreter noch nicht zum Verwalter i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 bzw. Nr. 3 Wohnungsvermittlungsgesetz. Auch wird der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft selbst dann nicht zum Verwalter der Wohnräume, wenn er gelegentlich untergeordnete Nebentätigkeiten und Gefälligkeiten für einen Wohnungseigentümer ausführt. Eine Verwalterstellung für das Sondereigentum ist erst dann anzunehmen, wenn die Wahrnehmung von Verwaltungsaufgaben ein solches Gewicht erreicht hat, dass der Anlass dafür nicht mehr in der Wohnungsvermittlungstätigkeit gesehen werden kann, sondern sich als eigenständige Verwaltungstätigkeit darstellt. Diese Tätigkeit muss sich zudem über einen längeren Zeitraum erstrecken und in einem solchen Umfang geschehen, dass von einer gelegentlich ausgeführten Gefälligkeit nicht mehr gesprochen werden kann (vgl. insgesamt LG Düsseldorf, Urteil vom 18.03.2005, Az.: 20 S 167/04, zitiert nach juris).	27

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze kann die E nicht als Verwalterin des Sondereigentums eingeordnet werden. Zwar ist zwischen den Parteien unstreitig, dass die E die Nebenkostenabrechnung für das Rumpffjahr 2013 erstellt hat. Sie hat diese aber an die Vermieter selbst übergeben, die wiederum die Abrechnung an die Mieter weiterleitet. Auch ist zwischen den Parteien unstreitig geblieben, dass die E den Mietvertrag zwischen dem Kläger und dem Vermieter stellvertretend für den Vermieter abgeschlossen hat. Beides rechtfertigt nicht die Annahme einer Verwaltereigenschaft i.S.v. § 2 Abs. 2 Wohnungsvermittlungsgesetz. Eine echte Repräsentation des Vermieters kann aus diesen Gesichtspunkten nicht geschlossen werden. Es ist nicht ersichtlich, dass die E den Eigentümern die Sorge und die Obhut für das Objekt ganz oder teilweise abgenommen hat. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sich die Tätigkeit der E über einen längeren Zeitraum erstreckt hat oder aber in einem solchen Umfang geschehen ist, dass nicht mehr von einer gelegentlich ausgeführten Tätigkeit gesprochen werden kann. Auch dass die Mutter des Klägers einer Mitarbeiterin der E gegenüber Mängel angezeigt hat, rechtfertigt keine andere Einordnung. Denn zum einen wurden überwiegend Mängel am Gemeinschaftseigentum angezeigt. Zum anderen ist nicht ersichtlich, dass die E Mängelanzeigen prinzipiell für die Vermieter bearbeitet hat. Die Behauptung des Klägers, die Mitarbeiterin der E Frau Q sei ständige Ansprechpartnerin bezüglich des gesamten Mietvertrages gewesen ist zwischen den Parteien streitig geblieben. Der Kläger hat hierfür keinen Beweis angetreten.	28
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	29
Rechtsbehelfsbelehrung:	30
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	31
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	32
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	33
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	34
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Münster zu begründen.	35
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Münster durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	36
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	37
Unterschrift	38
<hr style="border: 1px solid black;"/>	39

